Chan Kai Peow v Loke Wan Yat Realty Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — RAYUAN SIVIL NO R1-12-241 TAHUN 1995
ABDUL KADIR SULAIMAN H
28 OKTOBER 1997

Prosedur Sivil *— Pliding — Isu yang tidak diplidkan — Sama ada hakim boleh memutuskan isu yang tidak diplidkan dalam penyata tuntutan*

Responden — tuan punya berdaftar sebuah bangunan ('bangunan tersebut') — telah menuntut dari perayu supaya menyerahkan milikan kosong premis tersebut yang diduduki oleh perayu kepadanya. Perayu sebaliknya menuntut perlindungan di bawah Akta Kawalan Sewa 1966 ('Akta tersebut'). Hakim perbicaraan memutuskan bahawa perayu adalah penyewa kecil yang sah premis tersebut. Hakim juga memutuskan bahawa walaupun perayu terjatuh di bawah s 20(3) Akta tersebut, s 16(1)(j) Akta tersebut memberi hak kepada responden untuk menamatkan penyewaan kecil perayu dan dengan yang demikian telah membenarkan tuntutan responden. Perayu merayu dan responden merayu balas.

Diputuskan, membenarkan rayuan dan menolak rayuan balas:

Keputusan hakim menyentuh isu Akta tersebut adalah salah. Isu tersebut tidak harus dibangkitkan kerana ia tidak diplid oleh responden dalam penyata tuntutannya. Maka, soal peruntukan Akta tersebut langsung tidak timbul (lihat ms 279G–H); *Abdul Rahman bin Abdul Karim v Abdul Wahab bin Abdul Hamid* [1996] 4 MLJ 623 diikut; *KEP Mohamed Ali v KEP Mohamed Ismail* [1981] 2 MLJ 10 dan *OCBC v Philip Wee Kee Puan* [1984] 2 MLJ 1 dibeza.

[English summary

The respondent — the registered owner of a buiding ('the building') — claimed from the appellant to transfer vacant possession of the premises which was occupied by the appellant. The appellant on the other hand sought the protection of the Control of Rent Act 1966 ('the Act'). The trial judge held that the appellant was a lawful sub-tenant of the premises. The judge also held that the respondent was entitled to terminate the sub-tenancy of the appellant under s 16(1)(j) of the Act. Therefore, the judge allowed the respondent's application. The appellant appealed and the respondent cross appealed.

Held, allowing the appeal and dismissing the cross appeal:

The judge's decision on the issue of the Act was wrong. The issue ought not to be raised because it was not pleaded by the respondent in its statement of claim. Therefore, the question of the provision of the Act did not arise at all (see p 279G–H); *Abdul Rahman bin Abdul Karim v Abdul Wahab bin Abdul Hamid* [1996] 4 MLJ 623 followed;

KEP Mohamed Ali v KEP Mohamed Ismail [1981] 2 MLJ 10 and *OCBC v Philip Wee Kee Puan* [1984] 2 MLJ 1 distinguished.] A

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pliding, lihat 2(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 1998 Reissue) perenggan-perenggan 3417–3818. B

Kes-kes yang dirujuk

Abdul Rahman bin Abdul Karim v Abdul Wahab bin Abdul Hamid [1996] 4 MLJ 623 (diikut)
KEP Mohamed Ali v KEP Mohamed Ismail [1981] 2 MLJ 10 (dibeza) C
OCBC v Philip Wee Kee Puan [1984] 2 MLJ 1 (dibeza)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Kawalan Sewa 1966 ss 16(1), (j), 20(3)

Manoharan Malayalam (*Karpal Singh & Co*) bagi pihak perayu. D
Lorraine Cheah (*Shearn Delamore & Co*) bagi pihak responden.

Cur Adv Vult

Abdul Kadir Sulaiman J: Responden adalah tuan punya berdaftar E bangunan yang dikenali sebagai No 412 Jalan Tuanku Abdul Rahman, Kuala Lumpur. Melalui Saman No 52–1341–1994 di mahkamah sesyen, ia telah menuntut dari perayu supaya menyerahkan milikan kosong premis tersebut kepadanya yang diduduki oleh perayu, ganti rugi, kos dan relif tambahan atau lain-lain relif yang mahkamah menganggap adil dan F suaimanfaat. Di dalam penyata tuntutannya, ia menyatakan bahawa perayu sedang menghuni sebahagian daripada tingkat bawah bangunan tersebut tanpa persetujuannya. Oleh yang demikian, perayu telah menghuni secara salah di situ. Sebelum ini, ia telah menyampaikan notis kepada perayu untuk keluar dan menyerahkan milikan kosong premis tersebut tetapi perayu telah gagal untuk berbuat demikian. Akibatnya, ia telah mengalami G kerugian.

Perayu di dalam penyata pembelaannya di samping mengakui bahawa ia sedang menghuni sebahagian daripada tingkat bawah premis tersebut telah menafi tuntutan responden itu seperti yang ternyata pada penyata tuntutan responden itu. Ia menyatakan bahawa ia menghuni premis tersebut H semenjak tahun 1959 sebagai penyewa kecil dengan kebenaran dan persetujuan responden dan juga penyewa yang bernama Chin Chok Siew yang berhak memberi persetujuan dan kebenaran kepadanya dan kadar sewa terakhir yang dibayarnya adalah pada kadar RM684 sebulan. Ia juga menuntut perlindungan di bawah Akta Kawalan Sewa 1966 ('Akta berkenaan'). I

Jadi isu yang timbul ialah sama ada perayu merupakan penghuni yang sah premis tersebut atau pun sebaliknya. Di dalam plidingnya, responden tidak membangkitkan isu di bawah Akta tersebut. Hanya perayu

A yang membangkitkannya di dalam kenyataan pembelaannya. Di akhir perbicaraan, hakim yang bijaksana telah memutuskan bahawa:

> ... adalah tidak boleh dipertikaikan bahawa defendan (perayu di sini) adalah seorang penghuni sebahagian tingkat bawah premis tersebut, dan pernah membayar sewa kepada seorang bernama Chai See Ying. Fakta ini juga dibuktikan oleh ekshibit D8 di dalam mana defendan dirujukkan sebagai penghuni premis tersebut oleh pengurus pihak plaintif (responden di sini) dan beliau diberitahu tentang cadangan menaikkan sewa premis tersebut. Juga dibuktikan dalam keterangan plaintif sendiri bahawa defendan telah menandatangani satu perjanjian tenansi dengan Alina Koh pada 1989. Oleh itu, adalah aneh jika sekiranya plaintif berkata tidak mengetahui tentang penghunian premis tersebut oleh defendan.

Di atas dapatan fakta tersebut, hakim yang bijaksana berpuas hati bahawa perayu adalah seorang penyewa kecil yang sah premis tersebut. Lihat ms 5 alasan-alasan penghakimannya. Di atas dapatan fakta ini melalui keterangan yang ada di hadapannya di dalam kes ini, saya bersetuju. Tetapi walaupun dapatan fakta adalah sedemikian, hakim yang bijaksana itu telah melencong untuk mengkaji akibat Akta tersebut terhadap kedudukan perayu dan telah memutuskan bahawa perayu terjatuh di bawah s 20(3) Akta berkenaan dan perayu tidak boleh dikeluarkan dari premis tersebut kecuali plaintif dapat membuktikan kepada mahkamah bahawa salah satu daripada hal-hal yang disebutkan di dalam s 16(1) Akta berkenaan itu terwujud. Setelah dikajinya keterangan di hadapannya, hakim yang bijaksana itu berkeputusan bahawa s 16(1)(j) Akta berkenaan memberi hak kepada responden untuk menamatkan penyewaan kecil perayu dan dengan yang demikian telah membenarkan tuntutan responden dan telah memerintahkan supaya perayu menyerahkan milikan kosong premis tersebut kepada responden. Ia bagaimanapun telah menolak ganti rugi yang dituntut dan tidak mengawardkan apa-apa kos kepada responden.

Terhadap keputusan ini, perayu telah merayu di atas perintah penyerahan milikan kosong premis tersebut dan responden telah merayu balas di atas keingkaran hakim yang bijaksana memerintahkan bayaran ganti rugi dan kos.

Dengan hormatnya, pada pandangan saya, keputusan hakim yang bijaksana tersebut menyentuh isu Akta berkenaan adalah salah kerana isu tersebut tidak harus dibangkitkan kerana ia tidak diplid oleh responden dalam penyata tuntutannya. Di dalam proses perbicaraan atau pada bila-bila masa, tiada pindaan dibuat ke atas pliding responden tersebut. Tanpa melihat pliding perayu, soal peruntukan Akta berkenaan langsung tidak timbul. Asas pengkajian hakim terhadap Akta berkenaan ialah seperti yang dinyatakannya di ms 6 alasan-alasan penghakimannya yang saya petik:

> Oleh demikian, walaupun s 16(1)(j) atau fakta-fakta yang menyokong peruntukan ini tidak diplidkan oleh plaintif di dalam pernyataan tuntutan, mahkamah masih boleh membenarkan tuntutan plaintif di bawah s 16(1)(j) jika ada apa-apa fakta dan keterangan di hadapan mahkamah yang membuktikan hal ini (kes-kes *OCBC v Philip Wee Kee Puan* [1984] 2 MLJ 1 dan *KEP Mohamed Ali v KEP Mohamed Ismail* [1981] 2 MLJ 10 dirujuk dan dipakai). Tambahan pula, defenden sendiri dalam pernyataan pembelaan

telah memplidkan bahawa dia menuntut perlindungan di bawah Akta Kawalan Sewa 1966. Oleh itu, adalah tidak boleh dikatakan bahawa defendan 'is caught by surprise' oleh perintah mahkamah ini.

Keputusan sedemikian oleh hakim yang bijaksana itu tidak dapat dipertahankan. Kes *Abdul Rahman bin Abdul Karim v Abdul Wahab bin Abdul Hamid* [1996] 4 MLJ 623 telah memutuskan bahawa:

It is trite law that parties are bound by their pleadings and are not allowed to adduce facts which they have not pleaded.

Kes *OCBC v Philip Wee Kee Puan* yang menjadi panduan kepada hakim dapat dibezakan kerana di dalam kes tersebut isunya adalah sama ada tuntutan perayu di situ adalah melampaui had masa. Walaupun responden di dalam plidingnya tidak menyatakan bahawa masa telah dihidupkan semula tetapi surat akuan hutang oleh responden yang dikemukakan menunjukkan sedemikian. Tetapi di dalam kes ini sekarang, isu Akta berkenaan tidak akan berbangkit menyebelahi responden semata-mata kerana perayu menyebutnya di dalam pernyataan pembelaannya dan keterangan di dalam perbicaraan dibenarkan menyentuh isu tersebut yang menyebelahi responden. Isu luput had masa juga berbangkit di dalam kes *KEP Mohamed Ali* yang menjadi panduan kepada hakim yang bijaksana. Di atas prinsip yang sama, maka kes tersebut juga perlu dibezakan dan tidak berkenaan dengan yang sekarang ini. Maka, di atas alasan ini, keputusan hakim yang bijaksana memberi milikan kosong kepada responden perlu diketepikan. Soal kejutan kepada perayu tidak berbangkit kerana sesuatu penghakiman haruslah diasaskan kepada plidings pihak-pihak yang berkenaan. Setelah berpuas hati bahawa perayu menduduki premis tersebut dengan sah, maka keputusan yang tepat hanyalah dengan menolak tuntutan responden. Oleh kerana keputusan hakim adalah sebaliknya, maka rayuan perayu dengan ini adalah dibenarkan dengan kos di sini dan di mahkamah sesyen.

Dengan membenarkan rayuan perayu, rayuan balas responden berkait dengan tuntutan ganti rugi serta kos tidak lagi berbangkit. Rayuan balas responden dengan ini adalah ditolak.

Rayuan dibenarkan; rayuan balas ditolak.

Dilaporkan oleh Loo Lai Mee